LE POINT EN RECHERCHE

mai 2003 Série socio-économique Numéro 03-005

ÉTUDE DES LOCATAIRES QUITTANT LES LOGEMENTS POUR SANS-ABRI

D'OÙ VIENNENT-ILS? QUELLES SONT LES RAISONS DE LEUR DÉPART? OÙ S'EN VONT-ILS?

Programme de recherche

La présente recherche porte sur d'anciens sans-abri qui vivent dans deux types d'habitations non traditionnelles gérées par des organismes de Toronto, qui jouissent de la réputation d'offrir depuis longtemps des logements innovateurs et des services connexes aux personnes « difficiles à loger ». Certains de ces locataires ont réussi à bien se tirer d'affaires en parvenant à connaître de la stabilité en matière de logement, mais d'autres n'y sont pas parvenus et risquent d'être expulsés. Cette recherche visait à faire ressortir ce qui aide certains locataires à préserver leur stabilité sur le plan du logement et ce qui fait courir à d'autres le risque de perdre leur logement.

La recherche avait pour objet précis de donner suite aux questions suivantes :

1. Comment les locataires « difficiles à loger » en voie d'être évincés vivent-ils et comprennent-ils la situation? Comment font-ils pour préserver leur stabilité de logement et où comptent-ils aller s'ils sont expulsés?
2. Quels facteurs distinguent les locataires « difficiles à loger » des habitations non traditionnelles qui jouissent de la stabilité du logement des autres qui risquent d'être évincés?
3. Quels sont, d'après les principaux intervenants (locataires et travailleurs du logement communautaires qui vivent et travaillent dans ces ensembles de logements visés par les programmes), les ressources, les programmes et les lignes de conduite qui contribueraient à accroître la stabilité du logement des locataires « difficiles à loger » vivant dans des habitations non traditionnelles?

Les réponses à ces questions offrent aux analystes des lignes de conduite, aux concepteurs de programmes et aux organismes de services une idée précise de la situation et des besoins des anciens sans-abri maintenant locataires considérés comme « difficiles à loger ». En outre, la recherche cerne les importants facteurs associés à la stabilité du logement susceptibles de permettre aux organismes de services de mieux orienter leurs efforts de façon à soutenir les locataires courant le risque d'être expulsés.

Méthode

Pour ouvrir différentes perspectives, cette recherche a exploité de multiples méthodes faisant appel à des entrevues approfondies, à des groupes de discussion et à une enquête ponctuelle.

- La méthode de recherche comportait deux jeux d'entrevues approfondies en compagnie de 12 locataires qui avaient reçu un avis d'éviction de la part des responsables du programme de logement. Il s'agissait de l'avis N-4 (avis d'éviction en raison d'arriérés de loyer)ou N-5 (avis d'éviction pour des raisons de comportement). La première étape des entrevues visait à connaître leurs antécédents en matière de logement, les raisons pour lesquelles ils pensaient être passibles d'éviction, ainsi que leurs plans pour se loger s'ils étaient expulsés. Avant le début de la deuxième étape des entrevues (entre trois et six mois après la première entrevue), cinq participants avaient été évincés ou avaient quitté leur logement de leur propre chef. Les questions d'entrevues destinées à ces participants portaient sur leur nouvelle situation de logement ou de sans-abri. Sept participants occupaient toujours leur logement. Un participant avait réglé la question de l'avis d'éviction, alors que six autres étaient toujours sous le coup d'un avis d'éviction courant, mais différé. Les questions d'entrevue qui s'adressaient à ces participants avaient pour but de mettre en évidence les ressources et le soutien qui leur avaient permis d'éviter l'expulsion et de conserver leur logement.
- Les recherchistes ont soumis à une enquête ponctuelle 106 locataires des deux ensembles d'habitation. Parmi ces locataires, 59 connaissaient des conditions de

63178

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

logement stables et 47 des conditions instables. L'enquête a permis de recueillir des données démographiques, de connaître leurs antécédents en matière de logement et d'itinérance, et d'évaluer leur stabilité de logement. Le questionnaire traitait également de mesures normalisées concernant la qualité de vie, la responsabilisation, le soutien social, la satisfaction à l'égard du logement et les activités d'importance.

- Enfin, deux groupes de discussion auxquels ont participé 15 travailleurs communautaires oeuvrant dans le cadre des programmes d'habitation avaient pour objet de découvrir ce qui aidait ou gênait les locataires tentant de parvenir à une situation de logement stable. Les réactions obtenues des travailleurs affectés à l'habitation ont également contribué à mettre en contexte les résultats des entrevues approfondies et de l'enquête.

Principales conclusions

Les résultats obtenus des entrevues approfondies ont mis en lumière les différents cheminements que les participants ont suivis avant de devenir des sans-abri, les situations qu'ils ont connues, les défis qu'ils doivent relever et les négociations qu'ils mènent pour vivre dans leur logement actuel et les facteurs occasionnant l'instabilité en matière de logement. Le chômage et le maigre revenu qu'offrent les programmes de maintien du revenu constituent une explication. Même lorsqu'ils avaient un emploi, les participants avaient un travail temporaire et peu sûr, touchaient un revenu très faible, sans avantages. L'absence de sécurité d'emploi contribuait généralement à accroître l'instabilité du logement. Les résultats révèlent également que parce qu'ils vivaient une situation si précaire sur le plan économique, des petites mésaventures avaient bien souvent des conséquences désastreuses.

Les autres facteurs portant atteinte à leur stabilité en matière de logement des participants sont le fait d'être « coincés » dans une forme de cohabitation qu'ils jugent nuisible à leur état de santé et à leur bien-être, sans pouvoir en sortir en raison de la pénurie de logements autonomes subventionnés. L'environnement physique des participants sabotait fréquemment leurs efforts de vaincre la toxicomanie ou d'améliorer leur aptitude au travail par l'acquisition de nouvelles compétences. Leurs conditions de vie difficiles les privaient des qualités essentielles qu'on associe généralement au chez-soi et leur donnaient l'impression d'être des sans-abri, même s'ils disposaient d'un logement.

L'enquête ponctuelle n'a révélé aucune caractéristique démographique distinctive parmi les participants selon qu'ils connaissaient une situation de logement stable ou pas. Dans les deux cas, l'indice socio-économique indiquait que la majorité des participants avaient été en chômage au cours des 30 jours précédents et avaient touché un revenu mensuel très faible de 499 $ ou moins en prestations d'aide sociale. Par contre, davantage de participants connaissant une situation instable en matière de logement (60 %) ont signalé avoir couché à l'extérieur que les participants ayant indiqué avoir une situation de logement stable (37 %) au cours de leur dernier épisode d'itinérance.

Les participants ayant une situation de logement stable ou instable ne différaient pas beaucoup quant aux mesures normalisées de soutien social, de responsabilisation, de qualité de vie (satisfaction générale à l'égard des conditions de vie, de la sécurité et des aspects juridiques), d'activités d'importance, de satisfaction à l'égard du logement. Par contre, les participants qui avaient signalé avoir reçu un avis d'éviction précédent, mais non courant, différaient de beaucoup ($p < 0,05$) de ceux qui avaient reçu un avis d'éviction passé ou courant, quant aux notes attribuées à composante secondaire « conditions de vie » de la qualité de vie et à la mesure de satisfaction à l'égard du logement. Les participants sans avis d'éviction courant se montraient davantage satisfaits de leurs conditions de vie et manifestaient aussi une plus grande satisfaction pour leur logement. Les participantes ont signalé se sentir moins en sécurité dans leur logement et leur quartier que les participants. Elles attribuaient des notes beaucoup plus faibles que les hommes aux questions de sécurité et aux aspects juridiques touchant la qualité de la vie.

Nous devons tout simplement avoir plus d'argent, plus de logements abordables. En bout de ligne, tout le monde le dit. Ce que je veux dire, c'est que les dirigeants peuvent réunir l'argent nécessaire pour présenter la candidature de notre pays aux Jeux Olympiques, mais comme nous ne les avons pas eus, cela se traduit par un gaspillage d'argent. Cet argent aurait pu être consacré au logement. S'ils veulent quelque chose, les politiciens trouvent les fonds nécessaires. Pourquoi ne peuvent-ils donc pas trouver de l'argent pour le logement abordable? L'Amérique du Nord est le continent le plus riche au monde, de sorte qu'il ne devrait pas y avoir de sans-abri. Pourquoi en sommes-nous rendus là? À cause de la politique. Nous ne sommes pas en mesure de discuter de mauvaise gestion, des politiciens qui ne font pas leur travail comme il faut, qui manquent de compassion.

(Participant à une entrevue approfondie)

Le modèle de régression logistique comportant huit variables indépendantes a révélé que le soutien social et la qualité de vie (satisfaction à l'égard des conditions de vie) constituaient d'importants indicateurs de la stabilité en matière d'habitation. Les participants qui bénéficiaient de moins de soutien social étaient plus susceptibles de connaître une situation de logement instable, alors que les

participants qui éprouvaient plus de satisfaction à l'égard de leurs conditions de vie étaient moins susceptibles de connaître une situation de logement instable.

Les responsables du logement qui ont pris part aux groupes de discussion ont fait état de plusieurs pratiques et lignes de conduite des programmes d'habitation essentielles pour aider les locataires « difficiles à loger » à préserver leur stabilité en matière de logement. La première consiste à disposer d'un effectif en place 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, pour s'attaquer aux enjeux découlant du modèle de logement-foyer. Les responsables ont souligné l'importance d'offrir aux locataires le soutien tout indiqué avant d'emménager et de réduire les préjudices en aidant les locataires à conserver leur logement.

Les responsables ont décrit des programmes innovateurs et créatifs qui permettent aux locataires de conserver leur logement : banque sur place à l'intention des locataires, certains services de base (des services médicaux, par exemple), organisation d'excursions pour les locataires, services de repas et emploi sur place pour les locataires. Les responsables font également état de techniques visant à prévenir l'expulsion, notamment en renseignant les locataires sur leurs droits légaux, en fournissant le nom et le numéro de téléphone de cliniques d'aide juridique et de ressources aux locataires qui ont reçu un avis d'éviction, et un plan de remboursement destiné à ceux qui ont des arriérés de loyer. D'autres techniques destinées à prévenir l'expulsion des locataires consistent à tenter de régler les conflits, à organiser des rencontres et à mettre sur pied des conseils de résolution.

Modifiez le programme (de réhabilitation) pour obtenir du logement. C'est très important pour tout le monde. Personne ne veut sortir d'ici et dormir sur un banc de parc, ce que je n'ai jamais fait de ma vie, Dieu merci, et je n'ai pas l'intention de commencer maintenant. Beaucoup de ces gens le font et s'ils n'ont pas de logement, ils s'en iront, en se sentant bien, dormir sur un banc de parc, rencontrer de vieux amis avec qui ils faisaient autrefois la fête et retourner exactement là où ils en étaient au début.

(Participant à une entrevue approfondie)

Les responsables considéraient leur façon de travailler avec les locataires comme une « technique de gestion facilitante », fondée sur le principe de la responsabilisation. Ils ont noté que travailler à l'intérieur de ce cadre signifiait que toutes les décisions influant sur les locataires requéraient l'assentiment de la collectivité, grâce à des rencontres, des comités constitués de responsables et de locataires, ainsi qu'à d'autres tribunes.

Les responsables ont relevé plusieurs enjeux qui compromettent la stabilité de logement des locataires. Au niveau de l'individu, il s'agit des difficultés des locataires à gérer l'argent et la consommation de drogues et d'autres habitudes nocives risquant de donner lieu à de la violence qui à son tour conduit vers l'expulsion. Au niveau du programme, les responsables ont caractérisé le besoin de mieux être sensibilisés à la toxicomanie, au vieillissement et aux questions de non conformisme sexuel, ainsi qu'au besoin d'établir des programmes et de tisser des liens avec la communauté pour certaines catégories de locataires (comme les jeunes gens). Les enjeux d'ordre systémique concernent la cohabitation, les lacunes du soutien des soins de santé et le sous-financement chronique des logements sociaux et des services connexes par tous les paliers de gouvernement.

Du soutien, du soutien communautaire pour les toxicomanes, des conseils, de la gestion de cas, de la formation ... en fonction de ce programme de logement, il faudrait que ce soit de la gestion de cas. C'est comme lorsque vous avez du personnel qui n'est pas habitué à faire ces choses-là, cela crée de l'animosité. Les gens ont besoin de logement et de soutien. Ils ont besoin de traiter des enjeux fondamentaux. Fournir du logement social équivaut à appliquer un cataplasme.

(Participant à une entrevue approfondie)

Recommendations

Les conclusions de cette recherche soulignent la nécessité de compter sur une approche multi-dimensionnelle pour offrir du logement et des services de soutien connexes en vue de vraiment contrer la récurrence de l'itinérance.

1. La création de logements autonomes, abordables, constitue la pierre angulaire de pratiques et lignes de conduite efficaces pour prévenir la récurrence de l'itinérance.
2. La construction d'un plus grand nombre de logements subventionnés doit être intégrée à une hausse des emplois, du soutien de revenu et des efforts pour améliorer la santé, l'éducation et l'employabilité.
3. Tous les organismes de logement sans but lucratif doivent disposer de protocoles clairement articulés pour prévenir l'expulsion et aider les gens à conserver leur logement en période d'instabilité, en particulier les organismes hébergeant des personnes « difficiles à loger ». De tels protocoles doivent prévoir un plan de remboursement pour les locataires qui ont des arriérés de loyer et un processus de règlement de conflits ou de médiation pour résoudre les problèmes de comportement. Les responsables doivent

contribuer à préparer des plans personnalisés de prévention de l'expulsion à l'intention des locataires qui, selon eux, connaissent une situation de logement stable.

4. L'établissement de plans coordonnés s'adressant aux personnes obtenant leur libération de prison ou leur congé d'hôpital est essentiel pour prévenir la récurrence de l'itinérance. Les spécialistes responsables d'accorder les libérations de prison ou les congés d'hôpital doivent considérer comme pratique contraire à l'éthique le fait de libérer les gens qui n'ont aucun domicile fixe, sauf si le client en question a demandé une telle libération ou un tel congé et a signé une lettre de consentement en ce sens.
5. Logement signifie plus qu'hébergement — les lignes de conduite à l'intérieur des programmes d'habitation doivent s'attaquer précisément au stigmate et à l'isolement des locataires et tenter de trouver des moyens de nouer des liens avec la communauté.
6. Les programmes d'habitation destinés aux gens « difficiles à loger » doivent disposer de plus importants budgets pour que les responsables puissent régler les multiples enjeux des locataires — allant du besoin de soutien spécialisé pour les gens souffrant de toxicomanie ou de maladie mentale jusqu'aux programmes sociaux et récréatifs visant à contrer l'isolement social et à raffermir le soutien social.
7. Les responsables de l'habitation doivent contribuer à sensibiliser les locataires à leurs droits et responsabilités en vertu de la Loi sur la protection des locataires et les renseigner sur les autres options de logement au sein de la communauté.

Directeur de projet : Anna Lenk

Consultant de recherche : Uzo Anucha, Research Associate Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto

Recherche sur le logement à la SCHL

Ce projet a été réalisé grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou : des auteurs) et non la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou communiquez avec l'administrateur du programme, par téléphone au (613) 748-2249, par courriel à erp@schl.ca, ou par la poste à : Administrateur du Programme de subventions de recherche, Division des politiques et de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170